



ГК «Институт оценки»

443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП»

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29

<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Прогнозы по стране

В России на следующий 2016 год, предположительно, произойдет падение потребительского спроса на недвижимость и уменьшение объемов строительства. Связано это с санкциями, политическим и экономическим кризисом.

Рынок недвижимости остается стабильным только за счет того, что люди вкладывают свои средства в жилье, так как оно относится к стабильным вложениям. Однако вскоре можно ожидать, что люди перестанут приобретать жилые метры, что окончательно ухудшит ситуацию. Падение спроса же ожидаемо из-за меньшей доступности ипотеки, нестабильности.

Прогнозируется спад продаж по ипотечному кредитованию примерно в половину. Особенно касается это первичного рынка. На вторичном рынке все останется более или менее стабильным, так как он считается более надежным.

Прогноз аналитиков свидетельствует, что в предстоящем году можно ждать падение спроса на недвижимость. Спрос упадет примерно на 30%. Некоторые предвещают падение на 50%. Усугубить положение может тот факт, что ранее люди активно приобретали недвижимость, так как это было стабильным вложением. Сейчас же люди будут продавать квартиры, и застройщикам придется конкурировать еще и с частными продавцами.

Прогнозы риэлторов еще менее утешительны. Инвестиционный поток в недвижимость очень мал, а потому можно предвещать обрушение рынка недвижимости. Риэлторы считают, что цены на жилые метры особо снижаться не будут.

Последние новости на эту тему сложно назвать точными, так как стабильности нет, грядет экономический кризис, и никто не знает, что будет далее. Кроме того, возросли волнения. Рынок недвижимости находится в затишье. Однако квартиры в мегаполисах продолжают покупать, а застройщики по-прежнему работают над своими проектами.

Можно сказать, что ситуация слишком нестабильна, чтобы давать конкретные прогнозы. Аналитиками предложены примерные пути развития ситуации, однако точно об обстановке на рынке недвижимости в 2016 году не знает никто. Ситуация зависит не только от действий застройщиков, но и от экономической ситуации и действий людей, купивших недвижимость или собирающихся ее купить.

<http://god2016.su/prognoz-cen-na-nedvizhimost-2016/>

Положение Самарской области в рамках ПФО (кратко).

В текущем году в условиях общей нестабильной макроэкономической обстановки, связанной с введением экономических санкций в отношении России, низким уровнем цен на нефть, курса рубля к иностранным валютам, ограничениями в привлечении кредитных ресурсов, социально-экономическая ситуация в Самарской области носит достаточно напряженный характер. Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад. Действие негативных макроэкономических и геополитических факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий



ГК «Институт оценки»

443011, г. Самара, ул. 22 Партсъезда, дом 207, офис 31, Бизнес Центр «ОЛИМП»

Тел.: (846) 97-97-225 (226), 245-86-76 (77), 8-960-824-69-29

<http://www.instocenka.ru/>; e-mail: insno@mail.ru, gk-io@mail.ru

уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса.

В 2015 году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Вместе с тем Самарский регион занял первое место по объему импорта и вошел в тройку лидеров по размеру среднемесячной заработной платы. По объему экспорта, среднедушевому объему строительных работ и среднедушевому обороту розничной торговли Самарская область переместилась на 4-е место.

По динамике развития Самарская область поднялась вверх на четыре позиции по индексу промышленного производства и индексу физического объема платных услуг населению, на три позиции – по индексу потребительских цен на товары и услуги. Особо стоит отметить активное развитие жилищного сектора, по темпам роста которого Самарская область стала лидером среди регионов ПФО.

Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

В целом в 2015 году развитие промышленного комплекса области будет определяться преимущественно динамикой внутреннего спроса. Продолжится реализация комплекса мероприятий по поддержке развития промышленного комплекса Самарской области, в том числе развитие кластерных образований, индустриальных парков, а также крупных инвестиционных проектов.

(Из документа «Итоги социально-экономического развития Самарской области за январь-август 2015 г. и ожидаемые итоги развития за 2015 г.»)

АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастбища скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения земель, созданного в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

Самарская область - один из 83 субъектов Российской Федерации. Граничит на западе с Ульяновской областью, на севере – с Республикой Татарстан, на востоке – с Оренбургской областью, на юго-западе – с Саратовской областью, в самой южной точке имеет соприкосновение с Республикой Казахстан (рис. 1).

Входит в состав Приволжского федерального округа и Поволжского экономического района.

Самарская область (до 1991 г. – Куйбышевская область) образована 5 декабря 1936 г.

Площадь – 53,6 тыс. кв. км.

Численность населения – 3 215,7 тыс. человек (2010 г.)

Административный центр области – г. Самара.

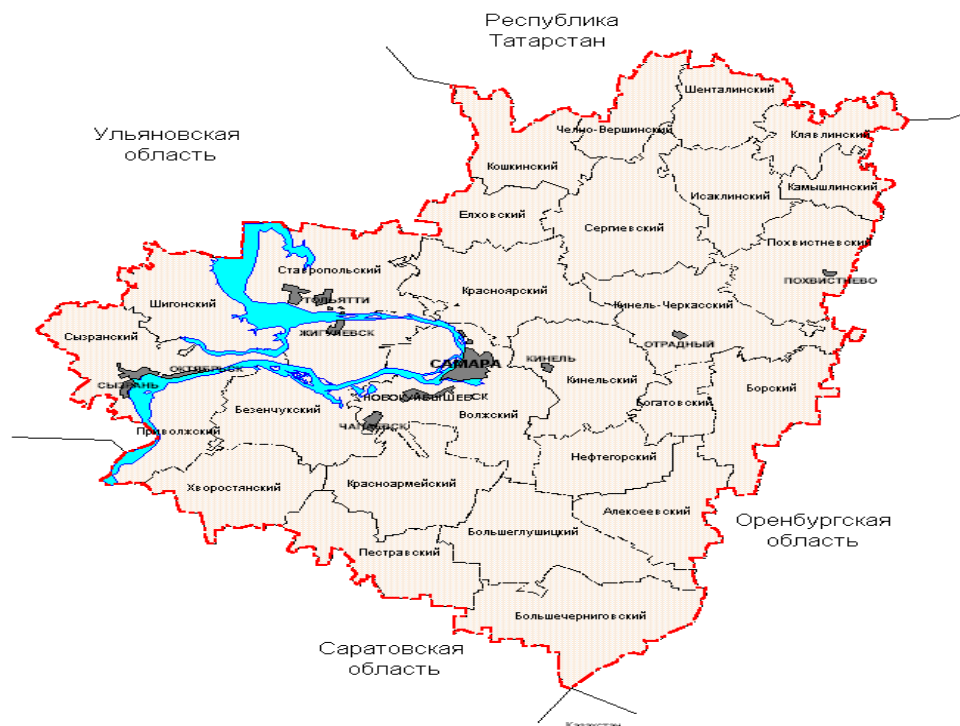


Рисунок №1 Административное деление области

Самарская область характеризуется значительной неоднородностью природных условий и почвенного покрова, что связано с ее расположением в двух природных зонах - лесостепной и степной, граница которых проходит по руслу реки Самары. Почвенный покров лесостепной зоны представлен в основном выщелоченными и типичными черноземами. Среди последних значительные площади занимают остаточно-карбонатные почвы. Относительно небольшое распространение имеют оподзоленные черноземы и серые лесные почвы.

ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

По состоянию на 01.01.2014 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (табл.1). Кроме того, 3,0 тыс. га земель используются совхозом «Рабочий» Кинель-Черкасского района на территории Оренбургской области.

Распределение земель Самарской области по категориям

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2012г.	2013г.	2013г. 2012г. (+ ; -)
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4070,8	4070,1	-0,7
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	358,9	359,3	+0,4

№, п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га		
		2012г.	2013г.	2013г. 2012г. (+ ; -)
	городских населенных пунктов	170,8	170,8	0
	сельских населенных пунктов	188,1	188,5	+0,4
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	70,7	71	+0,3
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8	138,8	0
5	Земли лесного фонда	549,6	549,6	0
6	Земли водного фонда	167,4	167,4	0
7	Земли запаса	0,3	0,3	0
	Итого земель в административных границах:	5356,5	5356,5	0

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,0 % и земли лесного фонда – 10,3 %. На долю земель населенных пунктов приходится 6,7%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,3 %, земель особо охраняемых территорий – 2,6 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,1 %. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рис.2.

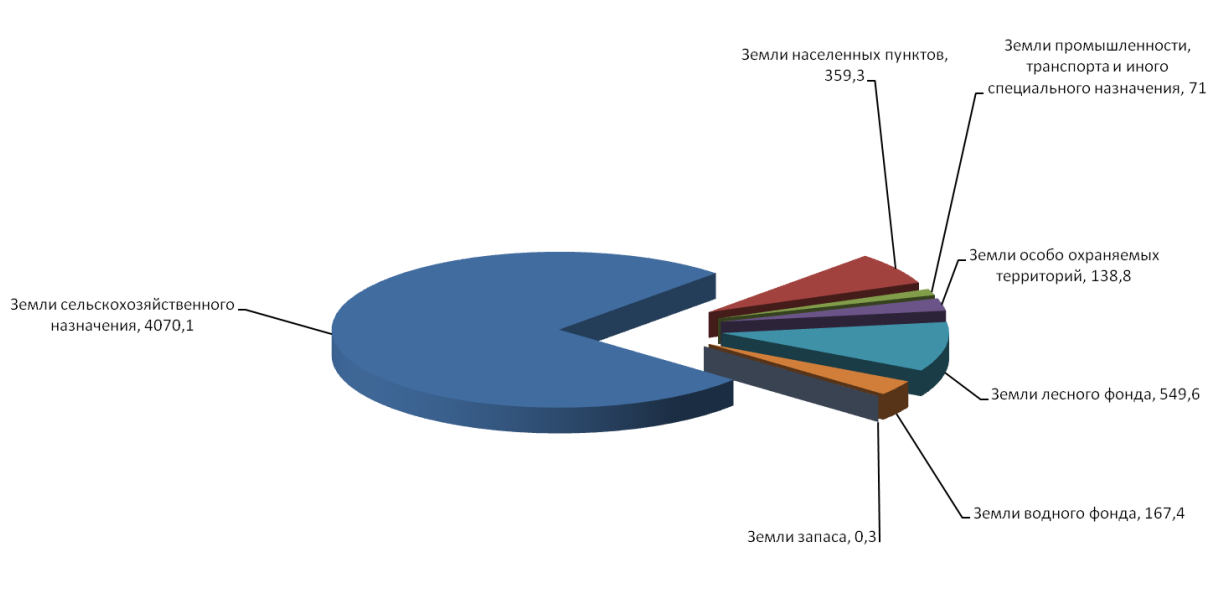


Рисунок 2.

Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области, в тыс.га

Сельскохозяйственные угодья - это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране.

На 01.01.2014 года земли сельскохозяйственного назначения в Самарской области занимают площадь 4070,1 тыс. га. По сравнению с 2012 годом площадь земель данной

категории уменьшилась на 0,7 тыс. га. Изменения произошли за счет перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленности, транспорта и иного специального назначения – 0,3 тыс. га, в земли населенных пунктов – 0,4 тыс. га.

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляют 3796,5 тыс. га (93,28 %), в том числе: пашни – 2857,7 тыс. га (70,21 %), залежи – 105,4 тыс. га (2,58 %), многолетние насаждения – 27,8 тыс. га (0,68 %), сенокосы – 50,5 тыс. га (1,24 %) и пастбища – 755,1 тыс. га (18,55%). Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рис.3.

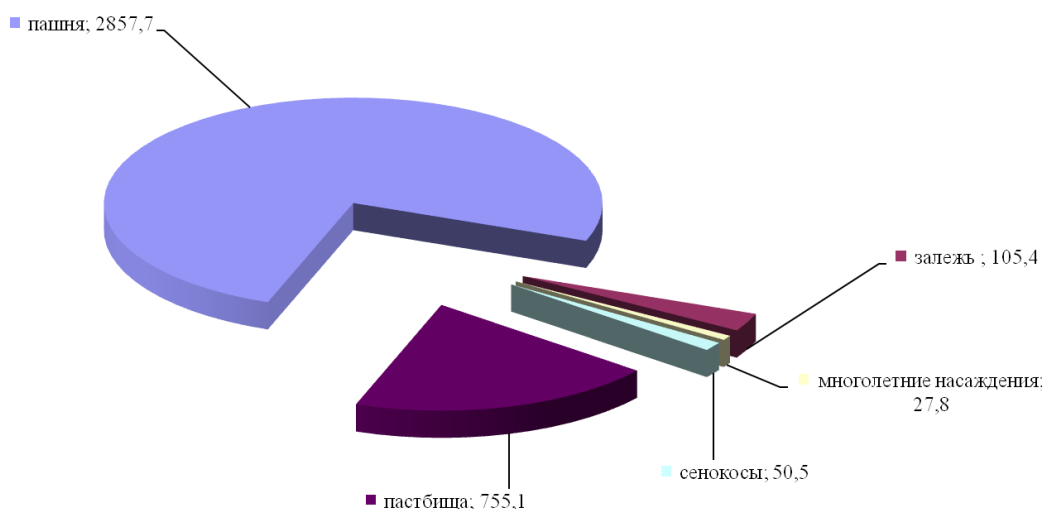


Рисунок 3.

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям

(Из материалов «ДОКЛАД О СОСТОЯНИИ И ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ в 2013 году». Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области)

С января 2011года уравниены в правах земельные участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и садовые участки в черте населенных пунктов (разрешена прописка в домах, признанных жилыми), что сблизило цены этих земель при равной обеспеченности бытовой инфраструктурой. Такие нововведения касаются вновь создаваемых коттеджных поселков и садоводческих товариществ. В сложившихся населенных пунктах этот процесс уже давно существует, почти все земли сельскохозяйственного назначения в черте крупных населенных пунктов уже переведены под ИЖС или под садоводство.

Анализ рынка земельных участков

В конце 1 квартала 2016 г. в Самарской области на продажу выставлено (без учета Ставропольского и Сызранского районов):

Назначение	Количество	Площадь, кв.м	Доля в общей площади предложений	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
ИЖС, ЛПХ	3 139	4 458 209	3,73%	24	10000	Мин. - в удаленных поселениях, макс. - у Волги. (См. отдельный анализ)
Для коммерческого использования	33	283 640	0,24%	300	3 750	Макс. - пос.Волжский. Мин. - на трассе
Для комплексного освоения, развитие территории	73	38 754 300	32,4%	14	300	Мин.-в глубинке. Макс.-ок. коттеджного поселка
Лесной фонд, рекреация (с учетом арендных участков)	17	576 195	0,48%	112	1200	Зависит от условий аренды или продажи прав аренды. Макс.-участок в Царевщине (продажа). Дешевые=с конкретным использованием.
Сельхоз назначение	115	65 941 537	55,1%	0,35	40	Мин. - продажа невыделенных паев. Макс. - большой участок под ЛПХ с коммуникациями.
Под производство	103	8 567 152	7,16%	33	2 000	Мин. - с/х земли переведены под производство. Макс. - в г.Новокуйбышевске
Под садоводство	1 109	1 101 220	0,92%	21	5500	Мин. - в.г.Чапаевске, макс.- п.Гранный (См. отдельный анализ)
Всего	4 589	119 682 253	100,0%			

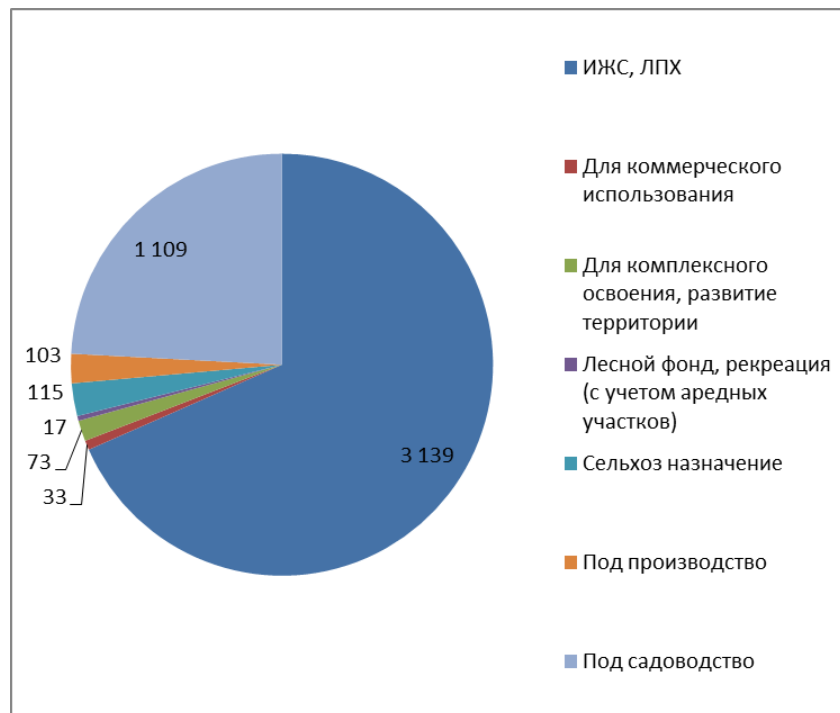
Из земель сельскохозяйственного назначения исключены небольшие земельные участки до 50 соток, выделенные под садоводство или подсобное хозяйство (дачные участки, по определению, в Самарской области отсутствуют).

Из всей массы экспонируемых земельных участков только 17 участков имеют статус арендованных земель:

- ИЖС, ЛПХ – 1 участок,
- Для коммерческого использования – 2 участка,
- Сельхоз назначение – 6 участков,
- Под производство – 6 участков,
- Под садоводство – 2 участка.

Кроме того, на рынке есть незначительное предложение продаж прав аренды на земли в рекреационных зонах и лесном фонде области. Цены у подобных объектов существенно зависят от объема передаваемых прав при сделке.

Структура предлагаемых площадей (количество)



Структура предлагаемых площадей, %



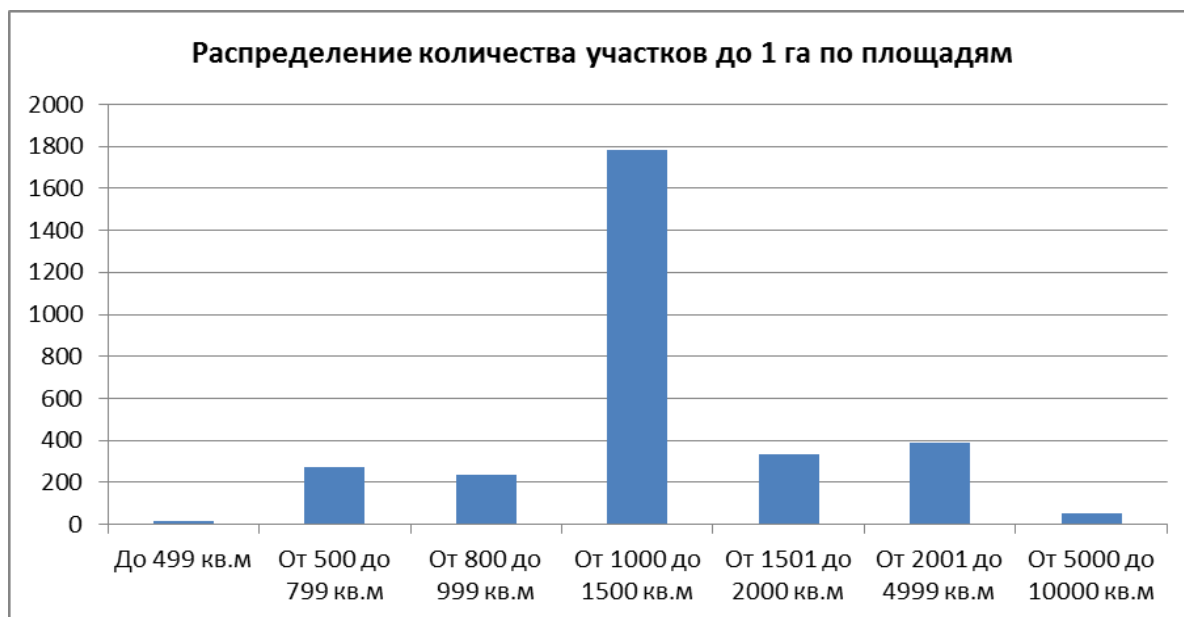
Диапазон стоимости земельных участков под ИЖС и под садоводство очень широк и, в основном, определяется их местоположением и обеспеченностью коммуникациями.

	Земли под ИЖС			Земли под садоводство		
	Количество участков	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Количество участков	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м
Алексеевский район	1	554		1		
Безенчукский район	122	28	2000	22	113	1617
Богатовский район	31	83	840			
Большеглушицкий район	6	50	240			
Большечерниговский район	1	45				
Борский район	12	24	730			
Волжский район	985	70	7450	354	50	2656
Елховский район	3	80	125	1	133	
Исаклинский район	1	30				
Камышлинский район						
Кинельский район	340	50	1950	85	58	1000
Кинель-Черкасский район	22	60	780	1	333	
Клявлинский район						
Кошкинский район						
Красноармейский район	25	63	700	14	90	375
Красноярский район	1010	32	10000	345	42	3500
Нефтегорский район	3	200	320			
Пестравский район						
Похвистневский район	20	38	616			
Приволжский район	51	40	700			
Сергиевский район	13	83	539			
Хворостянский район	3	230	300			
Челновершинский район						
Шенталинский район						
Шигонский район	48	120	1200			
г. Новокуйбышевск (с п.Гранный)	99	87	5200	168	75	5500
г. Чапаевск	58	70	1000	3	21	110
г. Кинель (с пригородами)	251	170	2500	110	136	1740
г. Отрадный	25	130	1500	4	196	283
г. Похвистнево	8	37	560	1	150	
Всего	3139	24	10 000	1 109	21	5500

Наиболее дешевые земельные участки в поселениях, удаленных от городов и райцентров. Наиболее дорогие земли в развитых райцентрах и селах: Красный Яр, Кинель, Царевщина и на территории Волжского района вблизи г. Самары.

На привлекательных в рекреационном отношении землях (на берегах р.Волги, Сок, Кинель, рядом с крупными лесными массивами) высокие цены держатся все последние годы. К числу таких территорий относятся земли около р.Волги (п.Гранный, пос.Мастрюково, с. Екатериновка Безенчукского района), район г.Кинеля (реки Самара и Кинель), около с.Красный Яр (реки Сок и Кондурча). Это одинаково относится как к землям под ИЖС, так и к землям под садоводство.

У некоторых участков в цене присутствует значительная субъективная составляющая, вызванная тем, что существует возможность перевода этих участков в другое назначение – ИЖС или коммерческое.



Наиболее востребованы участки под ИЖС с площадями от 1000 до 1500 кв.м. В отдаленных от Самары поселениях земельные участки под жилищное строительство, как правило, имеют размеры от 2000 кв.м.

Площади	Кол.
До 499 кв.м	14
От 500 до 799 кв.м	275
От 800 до 999 кв.м	242
От 1000 до 1500 кв.м	1813
От 1501 до 2000 кв.м	341
От 2001 до 4999 кв.м	397
От 5000 до 10000 кв.м	57
Всего участков до 1 га	3139

Основными ценообразующими факторами земель под ИЖС и садоводство являются:

- рекреационные свойства земли (близость к водоемам или рекам и лесным массивам, удаленность от экологически непривлекательных объектов),
- близость к крупным городам области, а для земель под ИЖС – расположение в поселениях, т.е. имеющих социальную инфраструктуру,
- обеспеченность инженерными коммуникациями и подъездными дорогами,
- размеры участков,
- передаваемые права.

В связи с возникшей потребностью в постройке индивидуального жилья вблизи больших городов появился еще один вид использования части сельхоз земель (в привлекательных рекреационных зонах), у которых возможно выполнить перевод в другую категорию, чаще всего – под ИЖС или под садоводство. Такие земли официально предлагаются как «земли для развития территории под жилищное строительство» или комплексное освоение территории. Такая возможность позволяет повысить цену предложения земельных участков, выделенных из сельхозугодий в десятки раз. В большинстве случаев эта цена существенно завышена, т.к. на рынке выставлены тысячи гектаров таких земель при небольшом спросе и наличии уже осваиваемых коттеджных поселков. Кроме того, в большинстве случаев данные участки не обеспечены инженерными коммуникациями.

Земли для комплексного освоения, развития территорий

	Количество участков	Площадь, кв.м	Мин., руб./кв.м	Макс., руб./кв.м	Примечание
Волжский район	39	11 473 300	22,0	190,0	Мин.-под дачи в Черноречье. Макс.- в Матрюках
Кинельский район	7	1 576 000	34,0	115,0	
Красноармейский район	1	18 840 000	50,0		
Красноярский район	24	5 475 000	14,0	300,0	Мин.-с.Хорошенькое 25 га. Макс.-6 га ок. коттеджного поселка
Шигонский район	2	1 390 000	53,0	117,0	Мин.-ок.Усолья. Макс.-ок. Муранского бора
г.Новокуйбышевск	1	300 000	Не указано		около дороги на Гранный
Всего	73	38 754 300	14,0	300,0	

Минимальный размер участков - 0,9 га. Максимальный размер - 475 га.

Предлагается много участков различных площадей около Кировского мостового перехода через р.Самару в Волжском районе, а также вблизи с.Красный Яр.

Требования к землям из данного сегмента такие же, как и для земель под ИЖС и садоводство.

Анализ рынка составлен на основании базы данных «ОЦЕНЩИК», рег. №2016620707.